



30 LEVIERS

Logements des soignants

Développement de l'offre de logements libres et intermédiaires

Appel à manifestation d'intérêt du 14 avril 2023

25 avril 2023



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT



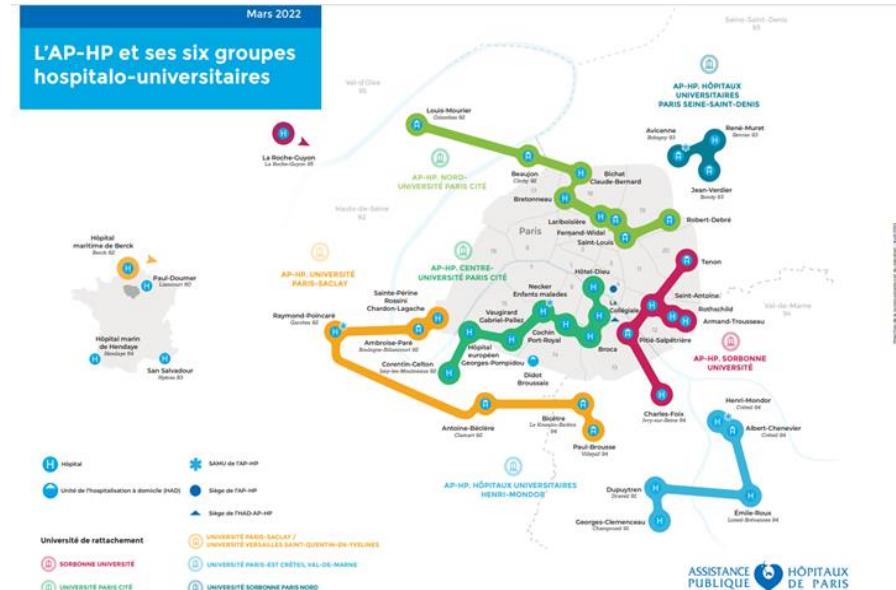
1. LE CONTEXTE

LE CONTEXTE

L'Assistance publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP) est un centre hospitalier universitaire à dimension européenne mondialement reconnu. Elle s'organise en six groupements hospitalo-universitaires et s'articule autour de cinq universités franciliennes :

- AP-HP. Centre - Université Paris Cité
- AP-HP. Sorbonne Université
- AP-HP. Nord - Université Paris Cité
- AP-HP. Université Paris Saclay
- AP-HP. Hôpitaux Universitaires Henri Mondor
- AP-HP. Hôpitaux Universitaires Paris Seine-Saint-Denis

Ses 38 hôpitaux accueillent chaque année 8,3 millions de personnes malades : en consultation, en urgence, lors d'hospitalisations programmées ou en hospitalisation à domicile. Elle assure un service public de santé pour tous, 24h/24, et c'est pour elle à la fois un devoir et une fierté. L'AP-HP est le premier employeur d'Ile de-France: 100 000 personnes - médecins, chercheurs, paramédicaux, personnels administratifs et ouvriers - y travaillent.





CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT



1. LE CONTEXTE

— UN MARCHE TENDU

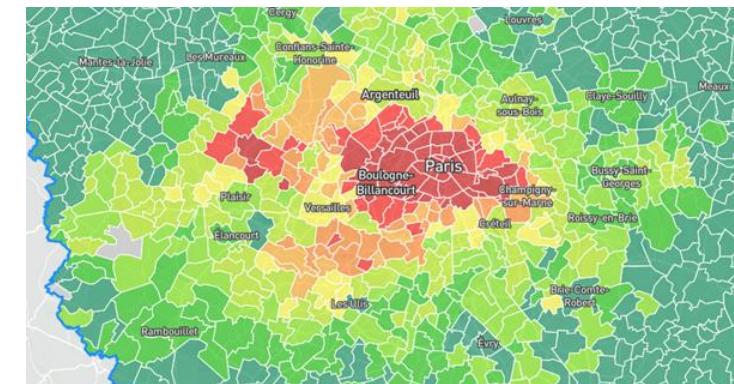
Le marché locatif francilien est caractérisé par une forte tension, avec une offre limitée et souvent coûteuse.

Dans ce contexte, les personnels hospitaliers éprouvent de fortes difficultés à se loger, au regard de leur niveau de rémunération en inadéquation avec le marché immobilier francilien, alors même que les conditions de travail dans les hôpitaux présentent des spécificités liées à la permanence et à la sécurité des soins, qui entraînent des contraintes fortes en matière d'organisation de vie (horaires de travail étendus, décalés, parfois de nuit et des astreintes).

Les personnels de l'AP-HP sont directement et fortement touchés par cette tension au regard de la localisation des sites hospitaliers, sur Paris intra-muros, ou en 1^{re} couronne au sein de communes où la tension est également très forte, alors même que la continuité du service public hospitalier implique que les personnels soignants puissent être logés à proximité de leur lieu de travail.

Cette situation induit d'importantes difficultés dans le recrutement et le maintien en activité de certaines qualifications.

LE CONTEXTE





CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT



1. LE CONTEXTE

— NOTRE ENJEU

En partenariat avec l'Agence Régionale de Santé d'Île de France, l'AP-HP s'associe avec le GHT Plaine de France*, les EHPAD public de Seine-Saint-Denis**, et l'EPS VILLE EVRARD*** afin de renforcer la politique d'attractivité en facilitant l'accès au logement, tant dans le cadre du recrutement que de la fidélisation, en proposant une offre en adéquation avec les besoins et en proximité des sites hospitaliers au profit des personnels exerçant un métier dit en tension.

LE CONTEXTE

Par cet AMI, nous visons à développer une offre de logements libres ou intermédiaires permettant ainsi de lier l'occupation à la fonction exercée au sein des établissements.

*GHT Plaine de France : Centre Hospitalier de St-Denis et de Conesse

**EHPAD public de Seine-Saint-Denis : EHPAD Constance Mazier d'Aubervilliers, EHPAD Les Quatre Saisons de Bagnolet, EHPAD Lumières d'Automne de Saint-Ouen, EHPAD La Seigneurie de Pantin, EHPAD Emile Gérard de Livry Gargan

***Etablissement Public de Santé VILLE EVRARD



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT



2. LES PARTICIPANTS

PARTICIPANTS



Agir pour la santé en Île-de-France





CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

» 3. CADRE DE LA CONSULTATION

— Objectif :

Recherche de **331 logements** intermédiaires ou libres sur l'année **en cours** et un objectif global de **1231 logements** sur **5 ans** à compter de 2023 afin d'accompagner le recrutement et la fidélisation des personnels.

— Pour qui?

A destination des soignants des métiers dits « en tension » et principalement Infirmier(e)s, et infirmier(e)s spécialisé(e)s qui sont titulaires ou en CDI

— Descriptif de la mesure :

Prise à bail par les établissements participants pour une durée minimale de **9 ans**, de logements intermédiaires ou libres avec la faculté de les sous louer aux agents.

— Logements recherchés :

- Des logements prévus en livraison sur la période 2023-2027. Majoritairement des T2 et dans une moindre mesure des T1-T3
- En cas de programme mixte avec une prédominance T2-T3, le programme sera analysé dans son ensemble en vue d'une éventuelle prise à bail complète de l'immeuble.

— Localisation:

Cf carte en annexe, adresses en proximité des transports en commun.

LE CADRE

6

— Les avantages :

- Un bail long terme sécurisé par l'AP-HP ou l'un des établissements publics participants avec la prise en charge de la vacance et les impayés.
- Une gestion simplifiée pour le bailleur avec la prise en charge des rotations (entrées/sorties) et la mise en place d'un seul quittancement pour un volume de lot.

— Cadre juridique:

- Les logements feront l'objet d'un bail d'habitation régit par code civil avec des charges locatives habituelles en matière de logement et décrites au décret de 87 (cf Maquette de bail)
- Le bail devra prévoir la possibilité pour les sous locataires de se maintenir dans les lieux sous réserve de la conclusion d'un nouveau contrat avec le propriétaire bailleur.
- Les baux de sous location seront liés à la fonction des agents.
- L'exploitation dite « courante » (parties communes, gestion des déchets, fuite...) restera à la charge du propriétaire bailleur
- Les établissements restent libres du loyer qu'ils factureront à leurs agents sous locataires.



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT



4. LES MODALITES DE DEROULEMENT DE L'AMI

LES MODALITES

7

La réponse

Le présent AMI vise à sélectionner auprès des opérateurs immobiliers des offres de logements en vue de les prendre à bail. Les réponses doivent comporter à minima les informations suivantes :

1- Présentation de l'opérateur

2- Présentation du programme

- La localisation exacte du programme (commune, adresse) et la proximité des transports en commun
- Caractéristiques du programme (nombre de logements, typologie, type de financement LLI ou Libre)
- Le nombre de logements proposés pour la prise à bail avec les caractéristiques suivantes : typologie, surface, étage, lots annexes
- Le montant du loyer proposé détaillé par logement faisant apparaître : le loyer HC, les charges et le coût éventuel des lots annexes. La proposition devra tenir compte des avantages apportés par l'AP-HP ou l'un des établissements publics participants, d'une location longue et sécurisée.
- Le montant éventuel d'un droit de réservation

3- Les modalités de la prise à bail

- En cas de LLI les conditions de plafonds de ressources seront précisées
- L'AP-HP pourra être associée sur les projets en cours d'élaboration afin de participer à la définition du programme pour une cohérence avec les besoins.

NB : D'autres formes juridiques peuvent être proposées par les opérateurs, sous réserve qu'elles permettent de sécuriser le lien entre le logement et la fonction

Les critères de sélection

1. La capacité à proposer une offre conforme aux besoins (typologie, loyer, quantité)
2. La qualité de la localisation géographique
3. Le respect de la temporalité : livraisons 2023-2027
4. Les engagements en matière de qualité des logements proposés
5. L'offre éventuelle de services complémentaires

Planning prévisionnel de l'AMI

Lancement de la consultation : le 14 avril 2023

Date limite de réponse, au plus tard le

- 23 mai 2023 pour les programmes à livrer en 2023
- 20 juin 2023 pour les programmes à livrer sur la période 2024 à 2027.

Les propositions sont à adresser par mail à :

partenariat.logement@aphp.fr

Un accusé de réception sera transmis. **Les propositions seront examinées au fil de l'eau dans leur ordre de réception.**

Durant la période de consultation, les opérateurs pourront poser leurs éventuelles questions au service Stratégie Logement et Gestion des Actifs Immobiliers de l'AP-HP via l'adresse mail ci-dessus.



CONSULTATION DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT

» ANNEXE : LOCALISATION

ANNEXE

